



www.lavoce.info

Finanza

SALVIAMO LE BANCHE E SALVIAMO I MUTUI

di [Francesco Vella](#) 14.10.2008

L'impegno dei governi europei per varare misure adeguate a contrastare la crisi, potrebbe non essere sufficiente. E' importante intervenire anche sui mutui, aiutando le famiglie in difficoltà perchè indebitate per pagarsi la casa. Negli Stati Uniti Hillary Clinton ha proposto piano di acquisto e finanziamento dei mutui. Con le dovute differenze, anche i governi europei potrebbero pensare a politiche di sostegno per rinegoziare determinate categorie di prestiti immobiliari.

I governi europei ce la stanno mettendo tutta: se guardiamo alla batteria di armi messe in campo lo scenario è impressionante: dall'acquisto dei titoli tossici per alleggerire i passivi delle banche, agli interventi diretti di ricapitalizzazione, alla immissione di liquidità sui mercati, alle garanzie sul mercato interbancario. Eppure la fine del tunnel appare ancora lontana. [Come suggerisce Riccardo Cesari](#) bisognerebbe andare più alla radice e intervenire non solo sulle banche, ma sui **mutui**. Si aiuterebbero così molte persone a uscire dal loro personale e drammatico tunnel ridando slancio a economie sempre più in affanno. In sostanza, visto che il bene "fiducia e speranza" scarseggia decisamente sui mercati finanziari, forse è meglio cercare di produrlo anche nell'economia reale.

HILLARY E LA PATRIA DEI SUBPRIME

Hanno cominciato a pensarci nella patria dei subprime, dove interi quartieri sono ormai costellati da avvisi di **case in vendita**, e dove la banca centrale ha deciso di acquistare commercial paper direttamente dalle società per finanziare l'economia reale. Al di qua dell'oceano, però, pochi se ne sono accorti. Ad esempio, nessuno ha detto che il primo ottobre è entrato in vigore l'*Hope for Homeowners Act* (il titolo è significativo): approvato lo scorso agosto, consente a una agenzia, la *Federal Housing Administration*, di rifinanziare i mutui di proprietari di prime case in difficoltà nel pagamento delle rate. E pochi hanno notato che lo stesso piano Paulson, che si chiama in realtà *Emergency Economic Stabilization Act*, prevede alle *section 109 e 110* la possibilità per il ministero del Tesoro acquirente dei titoli che incorporano i **subprime** di avviare un piano per attenuare l'ondata di **pignoramenti**, coordinandosi con le altre agenzie.

Sono ancora formulazioni generiche, tanto che Luigi Zingales ha proposto (LINK) un piano molto più ampio e impegnativo, ma testimoniano la direttrice sulla quale il Congresso si è incamminato seguendo le indicazioni di Hillary Clinton che già nel suo programma per le elezioni primarie e successivamente in un articolo sul *Wall Street Journal* ha chiesto ai colleghi senatori di rinverdire le tradizioni di un vecchio piano di acquisto e **finanziamento** dei mutui, l'*Home Owners' Loan Corporation*. **(1)** Lanciato nel 1933 e conclusosi nel 1954 con profitti per il contribuente, il programma ebbe grande importanza per il new deal americano e per lo sviluppo delle politiche abitative. **(2)** Ancor più di recente, poi, John McCain si è impegnato, in caso di vittoria elettorale, a



www.lavoce.info

varare un programma da lui stesso definito molto più “aggressivo” con la sostituzione da parte dello Stato di tutti i mutui subprime.

È fin troppo ovvio che è sempre pericoloso importare piani altrui, ancora non sperimentati, senza guardare alla realtà nella quale devono operare: da noi non esiste il fenomeno dei subprime e anche la dimensione delle insolvenze è limitata. Ma è indubbia l'esistenza di situazioni di oggettiva difficoltà nella restituzione delle rate, così come è oggettiva la contrazione nell'accensione di nuovi mutui, con relative conseguenze su tutta l'**industria delle costruzioni**. Ed è significativo il fatto che la contrazione non investe i finanziamenti superiori ai 200mila euro, quelli relativi agli immobili pregiati, ma colpisce le fasce più basse della popolazione. **(3)** Fasce più basse per le quali, con il previsto rallentamento dell'economia, si ridurranno ulteriormente le possibilità di accesso ai finanziamenti per la casa.

Gli interventi finora realizzati, come la convenzione sulla **rinegoziazione** dei mutui, si sono dimostrati di scarsa efficacia per una reale protezione dei mutuatari più bisognosi e comunque inadatti a far fronte a una situazione di sempre più diffuso disagio sociale.

Un programma ambizioso, che vada oltre misure semplici tappabuchi, potrebbe rappresentare un punto importante e significativo dell'agenda politica per ridare fiducia ai mercati, ma anche ai cittadini.

VALE LA PENA RISCHIARE

Certo, da noi non ci sono i subprime, ma non c'è nemmeno Hillary e una struttura amministrativa in grado di dare sufficienti garanzie per un intervento pubblico efficiente e ben organizzato.

Per non finire nelle solite e italiane logiche meramente assistenziali, occorrerebbe definire con precisione le modalità attraverso le quali un soggetto pubblico possa acquistare o rifinanziare determinate categorie di mutui, stabilendo idonei criteri selettivi e adeguate garanzie di merito dei destinatari. La gestione potrebbe essere affidata a un'**agenzia indipendente** che garantisca una corretta e severa applicazione di questi criteri.

Dovrebbe essere poi un intervento **a termine**, limitato nel tempo, perché compito dello Stato è far fronte a un'emergenza economica e sociale, non diventare banchiere. Non bisogna, certo, nascondersi che un programma così ambizioso oltre a rappresentare un costo per la collettività comporta anche qualche rischio, di qui il bisogno di selettività e rigore. Ma sono proprio questi i momenti dove, forse, vale la pena di rischiare.

(1) Hillary Rodham Clinton, “Helping people keep their homes”, in *The Wall Street Journal* 26/9/2008.

(2) M. D'Eramo, *Il maiale e il grattacielo. Chicago: una storia del nostro futuro*, Milano 2004, p. 136.

(3) “Meno contratti, le sofferenze crescono”, in *Plus24*, 11 ottobre 2008, p. 4.